

d.d. 11 MRT 2013 

Ruimtelijke onderbouwing “Tijdelijke parkeerlocatie Noord Buitensingel te Venlo”

3 januari 2013

NL.IMRO.0983.OV2013PARKPL-VA01

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

team ROBER
steller JJM van der Beek
doorkiesnummer +31 77 3596436
registratienummer
datum 3 januari 2013

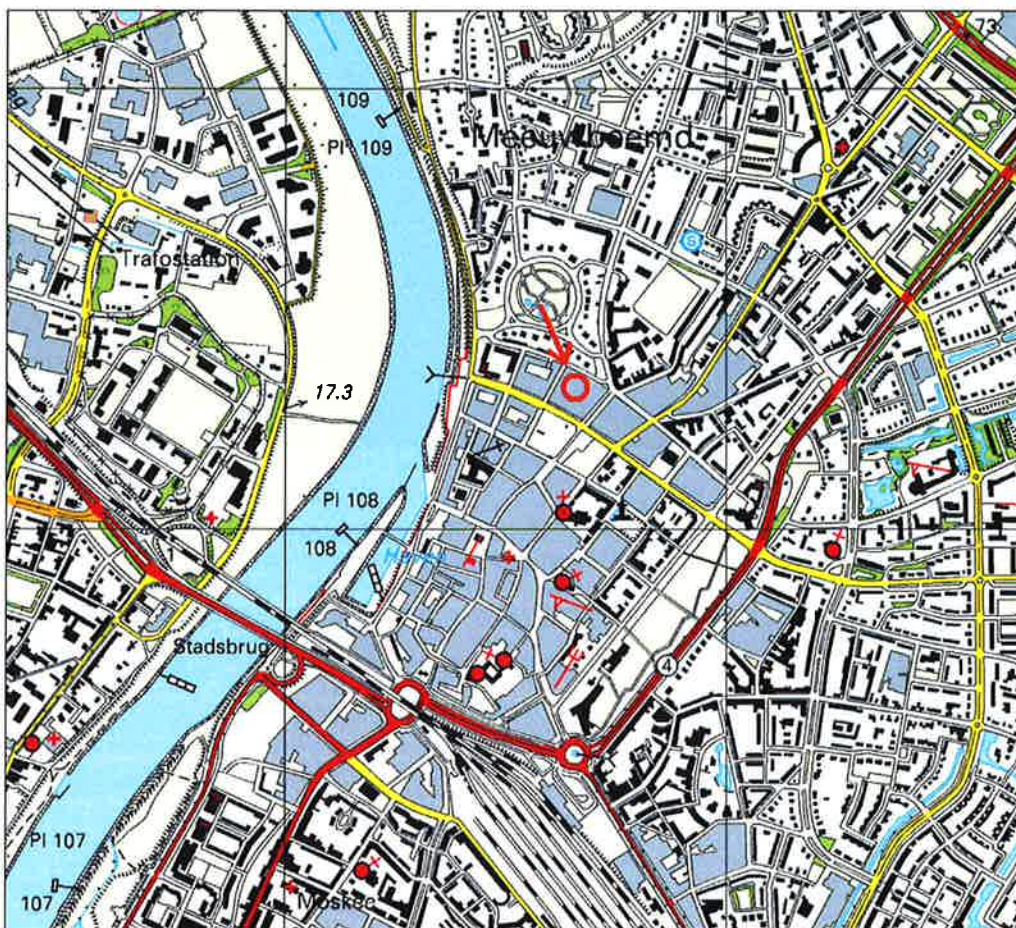
Ruimtelijke onderbouwing “Tijdelijke parkeerlocatie Noord Buitensingel te Venlo”

1. Inleiding

Het voormalige Jac Hermansterrein aan de Noord Buitensingel in Venlo ligt al jaren leeg. Het is een aantal jaren geleden ingericht met wat speel/kunsttoestellen, maar wordt niet of nauwelijks gebruikt. Het terrein is in principe beschikbaar voor een ontwikkelaar, echter deze heeft zich nog steeds niet aangediend. Er zijn ook geen signalen dat dit op (korte) termijn zal gebeuren. Het terrein ligt in het Blok van Gendt, dat onderdeel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling van Q4.

In opdracht van de gemeenteraad van Venlo heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar locaties waar tijdelijk de parkeercapaciteit van de binnenstad kan worden vergroot. Belangrijkste reden hiervoor is het uitstellen van de bouw van een nieuwe parkeergarage onder het Julianapark, die financieel op dit moment niet haalbaar is gebleken. Er is echter wel grote behoefte aan extra parkeerplaatsen dicht bij het centrum op de piekmomenten, namelijk de altijd drukke zaterdag en de Duitse feestdagen, zoals uit meerdere onderzoeken is gebleken.

Het college heeft besloten deze locatie in te richten als tijdelijk parkeerterrein. Omdat dit niet binnen de huidige bestemming past is een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing is daar een onderdeel van.



Afbeelding 1. Topografische kaart met globale locatieaanduiding

2. Projectbeschrijving

Het voormalige Jac Hermansterrein zal worden ingericht als parkeerlocatie. Hiervoor wordt er een verharding aangebracht, Op deze verharding worden ca. 72 parkeerplaatsen gerealiseerd. De huidige verlichting zal worden aangepast en er komen twee parkeerautomaten. Aan de rand van het terrein is ruimte voor bestaand en eventueel nieuw groen. Het parkeerterrein zal worden ontsloten met twee in- en uitritten, zonder slagbomen.

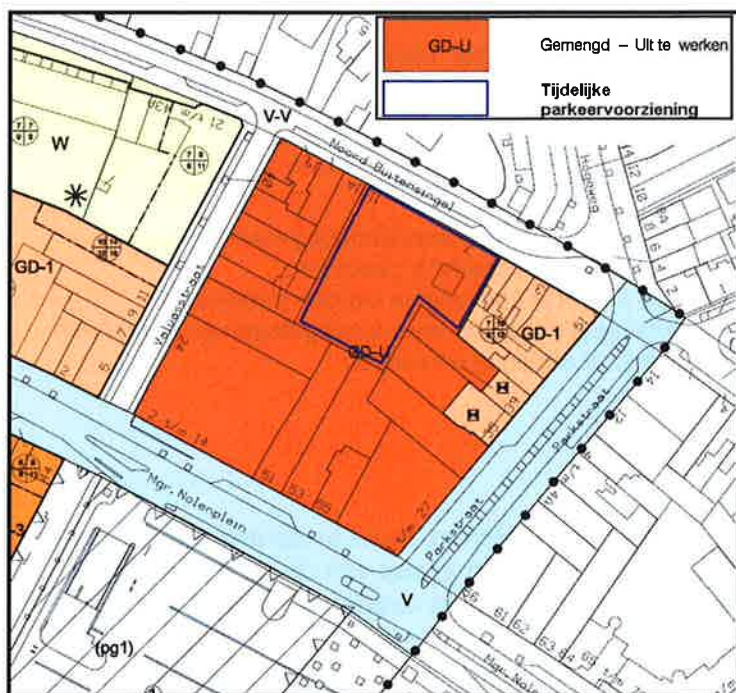
Hieronder een luchtfoto van de huidige situatie met een schets van de tijdelijke parkeervoorziening.



Afbeelding 2. Luchtfoto met locatieaanduiding van de tijdelijke parkeervoorziening

3. Planologische regeling

Voor de gewenste locatie geldt het bestemmingsplan "Q4", vastgesteld op 2 juli 2008 door de gemeenteraad van Venlo. Het gebied waar de parkeerplaats is gepland heeft de bestemming "Gemengd – nader uit te werken". Deze bestemming staat alleen een ondergrondse parkeervoorziening toe, of een parkeervoorziening die ondergeschikt is aan een andere functie. Dit is voor de gewenste parkeervoorziening niet het geval.



Afbeelding 3. Uitsnede van de plankaart uit het vastgestelde bestemmingsplan Q4

Hieronder de bestemmingsplanregels.

Artikel 7 Gemengd-Nader uit te werken (GD-U)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd-Nader uit te werken (GD-U) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend aan het Mgr. Nolensplein;
- b. bedrijven zoals genoemd in de Lijst van Bedrijven (bijlage 2) behorende bij deze voorschriften onder de categorieën A en B;
- c. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van religie;
- d. een ondergrondse parkeergarage;
- e. dienstverlening;
- f. kantoren zonder baliefunctie;
- g. kantoren met baliefunctie, uitsluitend aan het Mgr. Nolensplein;
- h. horeca categorie 1 en 2;
- i. horeca categorie 3 en 5, uitsluitend aan het Mgr. Nolensplein;
- j. wonen;
- k. aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- m. wegen en paden;
- n. groenvoorzieningen;
- o. parkeervoorzieningen.

7.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 7.1 omschreven bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De in lid 7.1 onder sub a, b, e, f, g, h, en i genoemde functies mogen uitsluitend op de begane grond worden uitgeoefend.*
- b. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet minder dan 7 m en niet meer dan 16 m bedragen.*
- c. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet minder dan 11 m en niet meer dan 20 m bedragen.*
- d. De diepte van de ondergrondse parkeergarage mag niet meer bedragen dan 12 m.*
- e. Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met de in het gebied aanwezige archeologische waarden.*
- f. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*

7.3 Bouwverbod

- a. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat van kracht is geworden.*
- b. Zolang een uitwerkingsplan nog niet van kracht is kan slechts worden gebouwd in overeenstemming met een ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en vooraf een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is ontvangen.*

4. Tijdelijkheid

Om een tijdelijke omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet er sprake zijn van een tijdelijke behoefte (art. 5:18 Besluit Omgevingsrecht). Na afloop van de termijn moet de situatie worden hersteld in de oorspronkelijke toestand of in overeenstemming worden gebracht met het bestemmingsplan.

Op het terrein aan de Noord Buitensingel heeft voorheen een supermarkt gestaan. Sinds de sloop daarvan ligt het terrein leeg. Om de verloedering tegen te gaan is er enkele jaren geleden een soort speel/kunsttuin aangelegd en zijn de aanliggende muren voorzien van wandschilderingen. Het terrein wordt echter niet of nauwelijks gebruikt in de huidige vormgeving. Zoals in de inleiding reeds is vermeld heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om te onderzoeken waar in Venlo parkeercapaciteit kan worden toegevoegd aan het centrum. Aanleiding hiervan is het besluit van het college op 8 november 2011 (reg.nr. 2011/22020) over het met enkele jaren uitstellen van de bouw van een nieuwe parkeergarage onder het Julianapark. Uit een onderzoek is namelijk gebleken dat deze garage op dit moment niet rendabel te krijgen is. De structurele parkeerbehoefte is namelijk de komende jaren nog te gering omdat de gebiedsontwikkeling van het project Q4 in een lager tempo verloopt. Er is echter wel een grote parkeerbehoefte en dito probleem op piekmomenten. Om toch te kunnen voldoen aan deze parkeervraag aan de rand van het centrum, op met name de drukke zaterdagen en Duitse feestdagen is het terrein aan de Noord Buitensingel aangewezen als een van de locaties waar tijdelijk parkeercapaciteit wordt toegevoegd. Vanuit de ondernemers uit de binnenstad wordt dit plan van harte ondersteund.

De tijdelijkheid van de parkeerlocatie heeft een directe relatie met de vertraagde planontwikkeling van Q4. Op de nu beoogde locatie voor een tijdelijke parkeervoorziening was in het plan Q4 een ondergrondse parkeergarage voorzien met ca. 400 plaatsen voorzien.

De gebiedsontwikkeling van Q4 gaat door - er wordt op dit moment ook flink gebouwd - maar wel in een lager tempo en meer gefaseerd. Dat betekent dat de parkeerbehoefte waarmee

een parkeergarage rendabel te exploiteren is ook enkele jaren later zal ontstaan. Daarom is de besluitvorming over een gebouwde parkeervoorziening met enkele jaren uitgesteld en wordt nu met een tijdelijke parkeervoorziening met kleinere omvang de piekvraag opgevangen en het parkeerprobleem opgelost. Binnen 5 jaar zal een nieuw besluit genomen worden over een structurele parkeeroplossing.

5. Beleidskaders

Het Rijks- en provinciaal beleid is voor dit project niet van toepassing, omdat dit beleid niet gericht is op dergelijke binnenstedelijke parkeerterreinen.

Het gemeentelijk beleid is uiteraard wel van toepassing. Hieronder worden de belangrijkste beleidskaders die van toepassing zijn op het parkeerterrein besproken

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersbeleid (GVVP)

Het GVVP is in 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en stelt de beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer van de gemeente Venlo. De titel van de hoofdnota van het GVVP is: "Venlo Leefbaar en Bereikbaar". Het doel van dit beleidskader is het ontwikkelen van een verkeers- en vervoerssysteem, dat de ruimtelijke en economische ambities optimaal ondersteunt en zorgt voor een leefbare, veilige en bereikbare stad. Goede en voldoende parkeervoorzieningen zijn hier een essentieel onderdeel van. Het realiseren van een parkeergarage onder het Julianapark wordt in het beleidsplan voorzien als een van de maatregelen om Venlo bereikbaar en leefbaar te houden. Door het reeds benoemde uitstellen van deze garage zal een tijdelijke parkeervoorziening aan de Noord Buitensingel bijdragen aan het realiseren van de doelstelling van het GVVP.

Visie Stedelijk Centrum

Het raadsprogramma 'Centrum van de Euregio' heeft tot doel om Venlo te versterken als aantrekkelijk stad, onder andere door het realiseren van onderscheidende voorzieningen in de gemeente met een focus op het centrum. Voor de Visie Stedelijk Centrum betekent dit dat: grootstedelijke en onderscheidende voorzieningen zoveel mogelijk in het stedelijk centrum gerealiseerd dienen te worden.

Grootstedelijke voorzieningen kenmerken zich door een verzorgingsgebied, dat tenminste het stadsdeelniveau overstijgt in tegenstelling tot voorzieningen op buurt-, wijk-, stadsdeel en dorpsniveau. Het is niet de bedoeling dat het centrum gaat concurreren met de voorzieningen op een lager schaalniveau of met de bestaande (Eu)regionale functies buiten het centrum, zoals Kloosterdorp Steyl en Bad Arcen. Onderscheidende voorzieningen zijn voorzieningen, waarvoor mensen uit de (Eu)regio en verder specifiek naar Venlo komen. Bijvoorbeeld een bioscoop, een MFC of een hoogstedelijk woonmilieu.

Om de ambitie voor het stedelijk centrum van Venlo waar te kunnen maken, moet Venlo in haar ruimtelijk beleid de komende jaren gericht blijven werken aan de twee meest relevante programmalijnen:

- het versterken van grootstedelijke functies in hun samenhang,
- en het verbeteren ruimtelijke kwaliteit centrum.

De Visie Stedelijk Centrum moet gezien worden als de integrale ruimtelijke uitwerking van deze twee programmalijnen. 'Het versterken van grootstedelijk functies in hun samenhang' en 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum' worden in dit kader gezien als de hoofddoelstellingen voor de ontwikkeling van het stedelijk centrum en vormen de basis voor de verdere uitwerking in Visie Stedelijk Centrum.

De visie Stedelijk Centrum gaat ook in op de bereikbaarheid van Venlo. De volgende doelstellingen hebben betrekking op de gewenste parkeervoorziening aan de Noord Buitensingel.

“We willen een vlot bereikbare en verkeersveilige binnenstad. Ook op de topdrukke dagen wil Venlo haar bezoekers op een soepele manier kunnen ontvangen. Hierbij blijft autobereikbaarheid voor Venlo erg belangrijk. We hebben de afgelopen periode veel geïnvesteerd in wegen en parkeervoorzieningen. Onze doelstelling is om de komende tijd de voorzieningen beter te benutten. Creatieve en betaalbare oplossingen zijn noodzakelijk om op de piekmomenten de autobereikbaarheid te verbeteren.

We zien het als een basisinspanning om...

- *op reguliere- en drukke dagen (door de week en zaterdag) te zorgen voor voldoende parkeermogelijkheden in en direct rond het centrum.*

We nemen initiatief tot....

- *het opvangen van de parkeerpiek op de topdrukke dagen (de ‘Duitse dagen’). Dit willen we doen door tijdelijke parkeervoorzieningen nabij de binnenstad met een goede verbinding naar de binnenstad te realiseren.”*

Het realiseren van de parkeervoorziening aan de Noord Buitensingel draagt in alle opzichten bij aan de doelstellingen van de Visie Stedelijk Centrum.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het realiseren van de parkeervoorziening niet in strijd is met het gemeentelijke beleid.

6. Omgevingsaspecten

Ontsluiting en verkeerssituatie

Het parkeerterrein zal worden ontsloten via de Noord Buitensingel, middels twee in- en uitritten. Gezien de ligging in een buurt waar reeds veel betaalde parkeerplaatsen liggen zal het parkeerterrein zorgen voor een lichte stijging van het verkeer. Echter, doordat er meer parkeercapaciteit wordt toegevoegd in een buurt met een zeer hoge parkeerdruk zal het zoekverkeer afnemen. Per saldo zal het effect op de verkeerssituatie nihil zijn.

Bodem

Voor het aanleggen van een parkeerterrein is in het kader van de Ruimtelijke procedure geen bodemonderzoek noodzakelijk. Echter, ter plaatse van het onderhavige perceel (Vlo, sectie I, nr. 5201) is in 2008 aanvullend- en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat op het perceel sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging. Echter, omdat er geen grondverzet dan wel grondroering zal plaatsvinden blijven de werkzaamheden binnen de kaders van de Wet bodembescherming. Er is derhalve geen nader onderzoek of bodemsanering noodzakelijk.

Geluid

Wet geluidhinder: Een dergelijk terrein valt niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder: het is geen geluidgevoelige bestemming. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek nodig.

Luchtkwaliteit

Als gevolg van de parkeerplaats zullen er maximaal 100 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag extra zijn ten opzichte van de huidige situatie. Het plan blijft derhalve ruim onder de 1850 verkeersbewegingen per weekdaggemiddelde die het criterium zijn voor een onderzoek naar luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is niet van toepassing.

Ecologie

Gebiedsbeschrijving

Het terrein is ontstaan na de sloop van een supermarkt en is binnenstedelijk gelegen. De directe omgeving wordt gevormd door muren van omringende bebouwing en slechts aan een zijde is het grenzend aan een weg.

Gebruik en beheer

Het gebied is in gebruik als trap- en speelveld en wordt met een hoge frequentie kort gemaaid, waardoor de grasmat bespeelbaar is voor voetballen. Er vindt geen bemesting of beregening plaats.

Aan een rand zijn fruitboompjes (kers) gepland, waaronder een bloemenrijk mengsel is gezaaid met cultuurvormen van onder andere *Papaver rhoeas*, korenbloem, *Helianthus annuus* en *Facelia*

Veldbezoek

Uit een veldbezoek, uitgevoerd op 18 september 2012 is gebleken dat de begroeiing bestaat uit ingezaaid kort gras, voornamelijk bestaande uit *Agrostis capillaris*, *Poa pratensis* en *Lolium perenne*. Daarnaast komen enkele algemene soorten van matig tot voedselrijke grasvelden voor, zoals *Bellis perennis*, *Plantago major*, *Plantago lanceolata*, *Taraxacum officinale* en *Senecio jacobea*. De goede doorlatendheid van de bodem en de lage grondwaterstand weerspiegelt zich in het voorkomen van enkele soorten van drogere gronden, zoals *Hypochaeris radicata*, *Trifolium*, *Erodium cicutarium*.

Door de sterke betreding en het nalaten van bemesting en beregening is de grasmat open geworden en heeft *Plantago coronopus* (Hertshoornweegbree) zich kunnen vestigen. De aanwezigheid van deze zouttolerante soort, die veel in wegbermen groeit, duidt hier op basenrijke bodem. Dit is te verklaren door het bouwgruis dat na de sloop is achtergebleven in de bodem. Aan de randen komen soorten van voedselrijke ruigten waaronder *Urtica dioica*, *Tanacetum vulgare*. Verder zijn er algemene insecten aangetroffen, zoals *Episyrphus balteatus*, *Vespula germanica* en slecht een vogel te weten *Columba palumbus*. Nesten of holten waarin vogels of vleermuizen aanwezig zouden kunnen zijn, zijn ook niet aangetroffen.

Conclusie

De flora betreft slechts algemene soorten en er komen geen beschermde of rode lijst soorten voor.

Er is geen open water in de directe omgeving en de geïsoleerde ligging ten opzichte van geschikte biotopen voor amfibieën en reptielen sluit het voorkomen van deze soorten uit. Dit geldt ook voor de beschermde weekdieren en libellen. Voor eventueel voorkomende vleermuizen en stads(-vogels) heeft de functieverandering naar verwachting geen (negatieve) invloed.

Gezien de bevindingen van het veldbezoek wordt een naderonderzoek niet nodig geacht.

Verwacht mag worden dat de ontwikkeling, gezien het huidig gebruik en inrichting en het beoogde toekomstige gebruik en inrichting, zeker in relatie tot de binnenstedelijke ligging en

de geringe omvang van het terrein, geen nadelige gevolgen heeft op beschermde plant- en diersoorten.

Archeologie en cultuurhistorie

Het betreffende parkeerterrein ligt in het gebied met een hoge archeologische verwachting. Tevens zijn er in het verleden al eens vondsten gedaan. Het archeologisch beleid schrijft voor dat er wanneer er werkzaamheden plaatsvinden die meer dan 30 cm de grond ingaan, er vooraf een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Er zullen echter geen werkzaamheden plaatsvinden die dieper dan 30 cm de grond ingaan. Derhalve zullen er geen verstoringen plaatsvinden van het bodemarchief en is onderzoek niet noodzakelijk.

Water

Omgang met hemelwater

De bestaande situatie is een onverhard terrein waar het hemelwater in de bodem zakt. In de nieuwe situatie worden de parkeervakken uitgevoerd met een halfverharding (doorgroei-elementen) De rijbanen worden uitgevoerd met een dichte bestrating. Het totale verhard oppervlak gesloten verharding bedraagt ca. 900 m².

Op grond van de beslisboom afkoppelen wordt hier een bergingseis van 50 mm gesteld. Gezien het tijdelijke karakter van de verharding 5jr en het deels uitvoeren in halfverharding kan de bergingseis op grond van doelmatigheid worden gereduceerd tot T=2 hetgeen neerkomt op 20 mm. Via een noodoverlaat zal de bergingsvoorziening kunnen overstromen naar het bestaande gemengde stelsel. Afhankelijk van de bodemdoorlatendheid zal een leegloopvoorziening naar het bestaande gemengde stelsel worden aangebracht.

Omgang met afvalwater

Op de locatie komt geen afvalwater vrij.

7. Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid: belangenafweging

Gelet op de aard van de activiteit (parkeren: langzaam rijdende auto's en veelal overdag t.b.v. winkelend publiek) en de locatie (bij reeds bestaande) zal er geen sprake zijn van onevenredige hinder voor omwonenden. Daarnaast gaat het om een locatie in het stedelijk centrum van Venlo en gaat het om een tijdelijke situatie.

Een ieder wordt bij de besluitvorming over de tijdelijke parkeerplaats betrokken. Het ontwerpbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder mondeling of schriftelijk zienswijze indienen.

De parkeerplaatsen zijn van groot belang voor de ondernemers in de binnenstad. Met name op de piekmomenten, die van groot belang zijn voor de ondernemers, zijn er aan de noordzijde van de binnenstad te weinig beschikbare parkeerplaatsen. De aanleg van deze tijdelijke parkeerplaatsen, komt tegemoet aan deze vraag. Op het moment dat er een definitief besluit wordt genomen over de aanleg van de parkeergarage onder het Julianapark, kan onderhavige parkeerlocatie geamoveerd worden

Economische uitvoerbaarheid

De grond is in eigendom van de gemeente Venlo. De aanleg zal gebeuren in opdracht van de gemeente Venlo. De aanlegkosten zullen binnen twee jaar worden terugverdient middels de parkeerinkomsten.

8. Conclusie

Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het planologisch gewenst is en dat het verantwoord is om toestemming te verlenen voor het aanleggen van een tijdelijke parkeerplaats.

9. Situatietekening



